

## ARA DÖNEM FAALİYET RAPORU UYGUNLUĞU HAKKINDA İNCELEME RAPORU

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar ile tutarlı olup olmadığının sınırlı denetimin yapmakla görevlendirilmiş bulunuyoruz. Rapor konusu ara dönem Faaliyet Raporu Şirket yönetiminin sorumluluğundadır. Sınırlı denetim yapan kuruluş olarak üzerimize düşen sorumluluk, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin, sınırlı denetimden geçmiş ve 24 Temmuz 2014 tarihli sınırlı denetim raporuna konu olan ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

Sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Sınırlı denetimimiz, ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet finansal tablolar ve açıklayıcı notlar ile tutarlı olup olmadığına ilişkin incelemeyi kapsamaktadır. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sınırlı denetimimiz sonucunda, ilişikteki ara dönem faaliyet raporunda yer alan finansal bilgilerin sınırlı denetimden geçmiş ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar ve açıklayıcı notlarda verilen bilgiler ile, tüm önemli yönleriyle, tutarlı olmadığına dair herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

İstanbul, 24 Temmuz 2014



**Atilla ZAIMOĞLU**  
Sorumlu Baş Denetçi

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ő.**

**30.06.2014 TARİHİNDE SONA  
EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
FAALİYET RAPORU**

# AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 2014 YILI 6 AYLIK FAALİYET RAPORU

**Raporun Dönemi** : 01.01.2014 – 30.06.2014

**Ortaklığın Unvanı** : Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**Ticaret Sicil No** : İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü **343593** sicil no

### **Sirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri**

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.

**Merkez Adresi** : Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/Şişli/İSTANBUL

Şubemiz Bulunmamaktadır.

**Telefon No** : 0212 344 12 88

**Faks No** : 0212 344 12 86

**İnternet Adresi** : [www.avrasyagyoy.com.tr](http://www.avrasyagyoy.com.tr)

### **Sirketin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri**

<b>Yönetim Kurulu</b>	<b>Görevi</b>	
Nurkan ZAİM	Üye	09.07.2013 – 29.01.2014
Haluk TAN	Üye	17.07.2013 – 25.02.2014
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Başkan	27.06.2013 –
Tarık CENGİZ	Üye	27.06.2013 –
Çağla ÖZTÜRK	Üye	25.02.2014 -
Levent GÜMÜŞ	Üye	27.06.2013 –
Derya KAYA	Üye	29.01.2014 –

Yönetim Kurulu üyeleri 1 yıllık bir süre için seçilmişlerdir.

### **Denetim Kurulu**

Bağımsız Denetim Şirketi : AC İstanbul Uluslararası Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.

### **Denetimden Sorumlu Komite**

Levent GÜMÜŞ	Başkan
Derya KAYA	Üye

### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Derya KAYA	Başkan
Levent GÜMÜŞ	Üye

### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Levent GÜMÜŞ	Başkan
Derya KAYA	Üye

## **Yönetim Kurulu Üyeleri ile Denetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı**

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket esas sözleşmesinin 14'nci maddesinde belirtilen yetkilere sahiptir. Esas Sözleşmemizin 23.maddesi denetçilerin niteliklerini ve görevlerini Türk Ticaret Kanunu 353-357.maddeleri çerçevesinde yapacaklarını belirtmektedir.

## **Şirketimiz Ortaklık Yapısı (\*)**

30.06.2014 tarihi itibarıyla Şirketimiz ortaklık yapısı aşağıdaki şekildedir;

	<b>Oran</b>	<b>30 Haziran 2014</b>
	<b>(%)</b>	
Galip Öztürk	11,81	8.506.000
Sampı Gıda Üretim Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,51	1.806.222
Galip Öztürk Holding A.Ş.	3,43	2.472.543
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	41,70	30.023.898
Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2,34	1.681.625
Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş.	1,25	900.000
Diğer Ortaklar	36,96	26.609.712
<b>Toplam Sermaye</b>	<b>100,00</b>	<b>72.000.000</b>

(\*) 30.06.2014 tarihli ortaklık yapısı Şirket ortaklarının kamuyu aydınlatma platformuna göndermiş oldukları açıklamaları dikkate alınarak hazırlanmıştır.

## **Şirketin Sermayesi, Sermayenin %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar:**

Şirket kayıtlı sermaye tavanı 480 milyon TL çıkarılmış(ödenmiş) sermayesi ise 72.000.000 TL'dir.

<b>Ortakların Unvanı</b>	<b>Pay Grubu</b>	<b>Pay Tutarı</b>	<b>Sermayeye Oranı</b>
Galip Öztürk	B	8.506.000.-TL	% 11,81
Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.	B	30.023.898.-TL	%41,70

## **İmtiyazlı Paylara İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin A Grubu payları imtiyazlı pay olup, 6.000 TL nominal değerli imtiyazlı payı bulunmaktadır. İmtiyazlı pay sahibi ise Galip ÖZTÜRK'tür.

(A) grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3 adedi (A) Grubu pay sahiplerinin çoğunlukla gösterdiği adaylar arasından ve diğer üyeler ise Sermaye Piyasası Mevzuatı'nın öngördüğü bağımsızlıkla ilgili esaslara uyularak, Genel Kurul tarafından serbestçe seçilir. Bunun dışında (A) Grubu paylara herhangi bir imtiyaz tanınmamıştır.

## **Yönetim Organı, üst düzey yöneticileri ve personel sayısı ile ilgili bilgiler**

### **Yönetim Kurulu**

Fatma Öztürk GÜMÜŞSU	Başkan
Tarık CENGİZ	Üye
Çağla ÖZTÜRK	Üye
Levent GÜMÜŞ	Üye
Derya KAYA	Üye

## **İdari Faaliyetler ve Sonuç**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir.

Şirketimiz genel müdürlük görevini 31.01.2014 tarihinden itibaren yürüten Sema İpek ERHAN'ın 08.07.2014 tarihi itibarıyla iş akdi feshedilmiştir. Boşalan Genel Müdürlük görevine 08.07.2014 tarihi itibarıyla vekaleten Yönetim Kurulu Başkanı Sn.Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU atanmıştır.

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 11 kişidir (31.12.2013: 11 kişi).

<b><u>Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar</u></b>	<b><u>01.01.-30.06.2014</u></b>	<b><u>01.01.-30.06.2013</u></b>
Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar(*)	346.300.-TL	95.915.-TL
İşten Çıkarılma nedeniyle Sağlanan Faydalar	-	-
Diğer Uzun Vadeli Faydalar	-	-
<b><u>Toplam</u></b>	<b><u>346.300.-TL</u></b>	<b><u>95.915.-TL</u></b>

(\*) 30.06.2014 tarihi itibarı ile çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar içerisinde 87.462 TL huzur hakkı bulunmaktadır. (30.06.2013: 43.763 TL).

Prim, ikramiye veya kar payı gibi sağlanmış menfaat bulunmamaktadır.

## **Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız**

Şirketimiz İştiraki veya Bağlı ortaklığı bulunmamaktadır.

## **İşletmenin performansını etkileyen ana etmenler, işletmenin faaliyette bulunduğu çevrede meydana gelen önemli değişiklikler, işletmenin bu değişikliklere karşı uyguladığı politikalar, işletmenin performansını güçlendirmek için uyguladığı yatırım ve temettü politikası**

2014 yılının ilk yarısı mevcut seçimler nedeniyle siyasi çalkantıların etkisinde geçti. Bu dönemde yurtiçinde ekonomiye ilişkin gelişmeler ise bir miktar geri planda kaldı. Buna göre siyasi taraftaki açıklamalar piyasalarda sert yükseliş ve düşüşlerin yaşanmasına neden oldu. Yine bu dönemde sadece yurtiçinde değil, bölgemizde de siyasi tansiyon artarken, başta Ukrayna, Suriye ve Irak'taki gelişmeler piyasalardaki çalkantıları artırdı.

Yurtdışında ekonomi tarafında ise FED'in gerçekleştirmiş olduğu tapering'in piyasalarda beklenildiği kadar olumsuz bir etki yapmaması ve QE3 kapsamında piyasalara verilen likidite de azaltıma rağmen ABD ekonomisinin büyümeye devam etti ve Şirket karlarında artışlara bağlı olarak borsalarda yükselişler gözlemlendi. Buna göre bir tarafta riskler devam ederken diğer tarafta Şirket karlarına bağlı olarak piyasalarda gelgitlerle yükseliş devam etmektedir.

## **Kar Dağıtım Politikası**

Şirketimizin karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketimizin karı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yapılan düzenlemeler ve Şirket Ana Sözleşmemiz çerçevesinde Genel Kurul Tarafından verilen karar ile dağıtılmaktadır.

Şirketin karı, portföyündeki varlıkların alım satımından oluşan kar, gerçekleşen faiz, temettü vb. gelirlerin toplamından, amortisman ve genel yönetim giderleri gibi giderlerin düşülmesinden sonra bulunan tutardır. Gerçekleşme deyimi, faiz, temettü vb gelirlerinin vadesinde, duyuru tarihinde ya da satış anında tahsil edilebilir hale geldiği durumu ifade eder. Dönem karının hesabında portföydeki menkul kıymetlerin tahakkuk etmiş değer artışları dikkate alınmaz.

Bu suretle meydana gelecek kardan önce, %5 kanuni yedek akçeye diğer kanuni yükümlülükler ayrıldıktan sonra kalandan pay sahiplerine, Sermaye Piyasası Kurulunca tespit edilen oran ve miktarda birinci temettü verilmesine yetecek miktar ayrılır.

Geri kalan kısım üzerinde Genel Kurulun tespit edeceği şekil ve surette tasarruf olunur.

TTK ve Sermaye Piyasası Kanunu hükmüyle ayrılması zorunlu tutulan yedek akçeler ile esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen oranda birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve Yönetim Kurulu Üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemez.

İkinci temettü hissesi olarak hissedarlara dağıtılması kararlaştırılan ve kara iştirak eden kimselere dağıtılan kısımdan Türk Ticaret Kanununun 466. maddesinin 2. fıkrasının 3 numaralı bendi gereğince %10 kesilerek kanuni yedek akçeye eklenir.

Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte verileceği Yönetim Kurulunun teklifi üzerine Genel Kurul tarafından hükme bağlanır. olup, kar dağıtımı konusunda politikası bulunmaktadır. Şirketimizin, 06 Haziran 2012 Tarihli Olağan Genel Kurul toplantısı yeterli nisap sağlanamaması nedeni ile yapılamadığından, 29 Haziran 2012 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul 2. Toplantısında 2011 yılı karının geçmiş yıllar zararlarında bulunan tutarın azaltılması amacıyla geçmiş yıllar zararlarından düşülmesi konusunda karar alınmıştır.

### **İşletmenin finansman kaynakları ve risk yönetim politikaları**

İşletme finansman ihtiyacını büyük oranda iç kaynaklardan karşılamaktadır. Buna bağlı olarak Şirketimizin finansman kaynağı kendi özsermayesidir.

### **Finansal tablolarda yer almayan ancak kullanıcılar için faydalı olacak diğer hususlar**

<b>İktisadi Kıymetin Cinsi</b>	<b>Gerçeğe Uygun Değeri</b>	<b>Maliyet Değeri</b>
Metrocity A Blok K:17 (187 Nolu Bağımsız Bölüm)	15.000.000	13.240.000
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	41.340.000	35.628.325
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	12.300.000	9.275.562
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	7.547.000	5.902.524
Edirne İli Merkez İlçesi Kirişhane mh. Soğukkuyu Mevkii arsa	1.850.000	1.734.000
Antalya/Alanya D-1 ve D-3 nolu Meskenler	625.000	497.786
Antalya/Alanya R-1 ve R-3 nolu Meskenler	625.000	493.047
İstanbul/Arnavutköy Durusu 261 ve 944 nolu parseller(*)	2.459.505	6.478.979
Metrocity C Blok K:5 (316 nolu Bağımsız Bölüm)	3.250.000	3.250.000
<b>Toplam</b>	<b>84.996.505</b>	<b>76.500.223</b>

(\*) Taşınmazın takdir edilen toplam değeri hesaplamasında taşınmaz üstünde bulunan takyidatlar dikkate alınmış olup, taşınmazın satın alımı esnasında tüm takyidatlar kaldırılmıştır. Takyidatlar kaldırıldıktan sonra gerçeğe uygun değer tespiti için yeni değerlendirme raporu henüz hazırlanmamıştır.

### **YUSUF ZİYA YILMAZ SAMSUN ŞEHİRLERARASI OTOBÜS TERMİNALİ**

2006 yılında inşa edilen Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminal Binası, toplam 4 kattan oluşmaktadır ve 19.200,- m2 kapalı alana sahiptir. Terminal binasına ek olarak, 4386 m2 Hususi Araç ve Minibüs Otopark Alanı, 5234 m2 yeşil alan ve 33.195 m2 Terminal Otobüs Giriş Kapısı, Otobüs Yanaşma, Otobüs Park Alanından oluşmaktadır. Ayrıca yine otogar kompleksini içinde 2 adet 95'er m2 kapalı alanı bulunan Market + Akaryakıt İstasyon Binası bulunmaktadır. Söz konusu mülke ilişkin Alan Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından 08.01.2014 tarihli hazırlanan Değerleme raporu, 02.06.2014 tarihinde revize edilmiştir. 08.01.2014 tarihli değerlendirme raporunda Yıl sonu değeri 42.600.000 TL+KDV olarak çıkmış olup, 02.06.2014 tarihinde yapılan revize rapor ile taşınmazın değeri 41.340.000,-TL+KDV olarak düzeltilmiştir. Gayrimenkul Avrasya Terminal İşletmeciliği A.Ş.'ye kiralanmıştır.

### **SAMSUN ÇARŞAMBA OTOGARI**

Samsun ili, Çarşamba İlçesi, Yeşilirmak Mahallesi, Yeni Samsun Caddesi, No:220 adresinde yer alan 5.111,96 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlandırılmış 10.136,35m2 kapalı alanlı Samsun - Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali ile otogarın bütünleyici unsurları olan "9.228,-m2 yüzölçümüne sahip Park Alanı ile 6.742,-

m2 yüzölçümüne sahip Otopark Alanı üzerinde yer alan, ilçe minibüs terminali, iç yolları otoparklar, otobüs peronları ve taksi duraklarının kullanım ve işletme hakkını içerir.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Alan Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından 08.01.2014 tarihinde hazırlanmıştır. Düzenlenen değerlendirme raporu 02.06.2014 tarihinde revize edilmiştir. Değerleme raporu ile bulunan Samsun Çarşamba Otogarı ve tamamlayıcı unsurlarının toplam değeri 12.300.000 TL+KDV'dir. Gayrimenkul 04.07.2013 tarihinde Aybir Gıda Sanayi İnşaat Ticaret Ltd. Şti'ye kiralanmıştır.

### **SAMSUN-HAVZA OTOBÜS TERMİNALİ**

Üzerinde Samsun – Havza Terminali'nin konumlandığı değerlendirme konusu gayrimenkul 10.312,44 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış 2 katlı betonarme otogar binası vasıfındadır. Samsun – Havza Terminali, toplam 3.953,-m2 kapalı alana sahiptir. Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Alan Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından 08.01.2014 tarihinde hazırlanmıştır. Düzenlenen Değerleme raporu 02.06.2014 tarihinde revize edilmiştir. Değerleme raporu ile bulunan Samsun – Havza Terminali'nin toplam değeri 7.547.000 TL+KDV'dir. Gayrimenkul Gökmentur Turizm Terminal İşletmeciliği Taşımacılık San.ve Ltd.Şti'ye kiralanmıştır.

### **İSTANBUL METROCİTY 17. KATTA BULUNAN 187 NOLU BÖLÜM**

İstanbul İli Şişli İlçesi Metrocity İş Merkezi'nde toplam 24.278 m2 arsa üzerinde konumlanmış gayrimenkul kompleksinin 720 m2 kapalı alanı bulunan 187 numaralı bağımsız bölümünden oluşur.

Söz konusu mülke ilişkin değerlendirme raporu, Alan Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından 08.01.2014 tarihinde hazırlanmıştır. Düzenlenen Değerleme raporu 02.06.2014 tarihinde revize edilmiştir. Değerleme raporu ile bulunan 187 nolu bağımsız bölüm için değer 15.000.000 TL+KDV'dir.

187 nolu bağımsız bölümün Metro Yatırım Menkul Değerler A.Ş., Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. tarafından 420 m2'lik kısmı kiralanmıştır. Kalan 300m2'lik bölüm Şirketimiz Genel Müdürlüğü olarak kullanılmaktadır.

### **EDİRNE İLİ MERKEZ İLÇESİ KİRİŞHANE MAH.SOĞUKKUYU MEVKİİ ARSA 6 NOLU PARSEL**

Edirne İli Merkez İlçesi Kirişhane mh.Soğukkuyu mevkiinde bulunan 6 parsel nolu arsa, Şirketimiz yönetim kurulunun 06/11/2013 tarih ve 2013/32 sayılı toplantısında Edirne ili sınırları içinde AVM, Otel, Stüdyo dairelerden oluşan kompleks projenin gerçekleştirilmesine karar verilmiş ve bu amaçla satın alınması planlanan arsalarından birisi olup satın alımı Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'den gerçekleştirilmiştir. Söz konusu arsanın satın alımı 1.700.000 TL bedelle 04.12.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

### **ANTALYA/ALANYA D-1 VE D-3 NOLU MESKENLER**

Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. Parsel üzerinde 21 adet blok olup, 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu D Blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup, zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler blok girişine göre sol tarafta, merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır.

Çatı Katı Dubleks Dairelerde, 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +balkon+ teras bulunmaktadır.Zemin Kat Dublekslerde 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +2balkon bulunmaktadır.Dış kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar amerikan kapıdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda duşakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencere pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda D Blok 1 nolu bağımsız bölüm 300.000 TL+KDV, D blok 3 nolu bağımsız bölüm 325.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. D blok'ta yer alan daireler Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye 1 yıllığına kiralanmıştır.

## ANTALYA/ALANYA R-1 VE R-3 NOLU MESKENLER

Antalya İli Alanya Bölgesi Türkler Mahallesi Kargıçiftliği mevkiinde yer almaktadır. Parsel üzerinde 21 adet blok olup, 19 blokta 4 adet, 2 blokta ise 6 adet olmak üzere toplam 88 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Taşınmazın bulunduğu R Blok 1 bodrum + zemin + 1 normal kat + çatı katından oluşmakta olup, zemin katta 2 adet mesken, 1. normal katta 2 adet çatı katı bağlantılı dubleks daire olmak üzere toplam 4 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 1 ve 3 nolu bağımsız bölümler blok girişine göre sol tarafta, merdiven çıkışına göre solda konumlanmıştır.

Çatı Katı Dubleks Dairelerde, 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +balkon+ teras bulunmaktadır.Zemin Kat Dublekslerde 1 amerikan mutfaklı salon + 3oda + hol + banyo/wc +2balkon bulunmaktadır.Dış kapısı ahşap görünümlü çelik, iç kapılar amerikan kapıdır. Tüm zeminler seramik kaplıdır. Duvarlar alçı sıva üzeri saten boyadır. Mutfak dolapları membran olup tezgahı granittir. Banyoda duşakabin, dolaplı lavabo ve klozet bulunmaktadır. Tavanlarda plastik boya kullanılmıştır. Pencereler pvc sistemlidir. Klasik aydınlatma sistemi mevcuttur. Isıtma klima ile sağlanmaktadır.

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda R Blok 1 nolu bağımsız bölüm 300.000 TL+KDV, R blok 3 nolu bağımsız bölüm 325.000 TL+KDV olarak belirlenmiştir. R blok'ta yer alan daireler Avrasya Petrol ve Turistik Tesisler Yatırımlar A.Ş.'ye 1 yıllığına kiralanmıştır.

## İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ DELİYUNUS KÖYÜ TÜRKMEN MEZARLIĞI MEVKİİNDE BULUNAN 261 VE 944 NOLU PARSELLER

İstanbul ili Arnavutköy ilçesi Deliyunus Köyü Türkmen mezarlığı mevkiinde bulunan 261 ve 944 nolu parsellerden oluşmaktadır. 261 nolu parsel 11.534,42 m2 944 nolu parsel 17.227 m2'dir.

261 nolu parsel üzerinde 5 adet 4 odalı tek katlı her biri yaklaşık brüt 80m2 alanlı eski otel yapısı, 1 adet 40 m2 alanlı trafo yapısı, 1 adet zemin+1 normal katlı yaklaşık 80m2+80m2 olmak üzere toplam yaklaşık brüt 160m2 alanlı restoran binası bulunmaktadır. Tüm yapılar atıl durumdadır ve ekonomik olarak kullanılabilir durumda değildirler.

944 nolu parsel üzerinde 1 adet zemin+3 normal katlı 130m2 x 4 olmak üzere yaklaşık brüt 520m2 alanlı kule binası bulunmaktadır. 1 adet tek katlı yaklaşık 115m2 brüt alana sahip restoran amaçlı yapı bulunmaktadır. 2 adet tek katlı ahır yapısı bulunmakta olup yaklaşık brüt 14m2 ve 17m2 alanlara sahiptir. Bu yapılar boş olarak durmakta kullanılmamaktadır.

## METROCİTY C BLOK 5'NCİ KAT DAİRE 316

Portföyümüzde halihazırda Büyükdere Caddesi, Metrocity İş Merkezi, C Blok No:171 Kat:5 Daire:16 Şişli/Levent/İSTANBUL posta adresinde, tapuda İstanbul İli, Mecidiyeköy Mahallesi, 303 pafta, 1946 ada, 132 parsel numarasında kayıtlı, 24.277,71 m2 yüzölçümlü arsa üzerinde konumlanmış Metrocity İş Merkezi'nin C Blok 5'nci katında yer alan 316 numaralı bağımsız bölüm yer almaktadır.

Söz konusu gayrimenkulün konumlandığı Metrocity İş Merkezi, Metrocity AVM Kompleksi içerisinde, İstanbul'un en önemli ve prestijli Merkezi İş Alanı olarak gelişme göstermiş Büyükdere Caddesi üzerinde, Levent-Maslak aksında yer almaktadır.

Çok yakın çevresinde Zincirlikuyu Mezarlığı, Kanyon AVM, İş Kuleler Plaza, Yapı Kredi Plaza ve Sabancı İş Merkezi bulunmaktadır.

Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda Adil Piyasa Değeri KDV hariç 3.250.000 TL olarak belirtilmiştir.Gayrimenkul Avrasya Terminal İşletmeleri A.Ş.'ye kiralanmıştır.

**Hesap döneminin kapanmasından ilgili finansal tabloların görüşüleceği Genel Kurul toplantı tarihine kadar geçen sürede meydana gelen önemli olaylar.**

Yoktur



### **İşletmenin gelişimi hakkında yapılan öngörüler**

Şirketimiz gayrimenkul araştırmalarına devam etmekte olup karlı gayrimenkul fırsatlarına yatırım yapmayı hedeflemektedir.

### **Yapılan Araştırma ve geliştirme faaliyetleri**

Şirketimizin mevcut geliştirme faaliyeti bulunmamakta olup, araştırma faaliyeti gayrimenkul fırsatlarını araştırma kapsamında devam etmektedir.

### **Dönem İçinde Yapılan Ana Sözleşme Değişiklik ve nedenleri**

Yoktur

### **Varsa, çıkarılmış bulunan sermaye piyasası araçlarının niteliği ve tutarı**

Şirketimizce bu dönem içinde çıkarılmış sermaye piyasası aracı bulunmamaktadır. Ancak Şirket sermayesini kayıtlı sermaye tavanı içinde kalmak üzere 72.000.000.- TL'den 28.000.000 TL'ye bedelli artırarak 100.000.000 TL'ye çıkartmak amacıyla Sermaye Piyasası Kuruluna başvurmuştur.

### **İşletmenin faaliyet gösterdiği sektör ve bu sektör içerisindeki yeri hakkında bilgi**

Şirketimiz Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı sektöründe faaliyet göstermektedir. Şirket portföyünde Samsun ilinde yer alan üç adet otogarı bulunmaktadır. Türkiye'de faaliyet gösteren Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketleri içerisinde portföyünde şehirlerarası otobüs terminalleri bulunan tek gayrimenkul yatırım ortaklığı olma özelliğini göstermektedir.

### **Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği**

Şirketimizin yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

### **İşletmenin üretim birimlerinin nitelikleri, kapasite kullanım oranları ve bunlardaki gelişmeler genel kapasite kullanım oranı, faaliyet konusu mal ve hizmet üretimindeki gelişmeler, miktar, kalite, sürüm ve fiyatların geçmiş dönem rakamlarıyla karşılaştırmalarını içeren açıklamalar**

Şirketimiz portföyünde yer alan Metrocity A Blok 17.kat, Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali, Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali, Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali, Metrocity C Blok K:5 D:16, Antalya ili Alanya ilçesi Gökay Sitesi D blok 1 e 3 nolu daireler ve R blokta bulunan 1 ve 3 numaralı daireler kiraya verilmiştir.

### **Faaliyet konusu mal ve hizmetlerin fiyatları, satış hasılatları, satış koşulları ve bunlarda yıl içinde görülen gelişmeler, randıman ve üretivite katsayılarındaki gelişmeler, geçmiş yıllara göre bunlardaki önemli değişikliklerin nedenleri**

	<b><u>30.06.2014</u></b>
<b><u>İktisadi Kıymetin Cinsi</u></b>	
Metrocity İş Merkezi 187 Nolu Bağımsız Bölüm (420 m2'lik kısmı) (Tamamı 720 m2'dir)	255.400
Samsun Şehirlerarası Otobüs Terminali	1.123.046
Çarşamba Şehirlerarası Otobüs Terminali	276.000
Havza Şehirlerarası Otobüs Terminali	207.927
Metrocity C Blok D.16	33.333
Antalya/Alanya D Blok 1 nolu Bağımsız Bölüm	2.500
Antalya/Alanya D Blok 3 nolu Bağımsız Bölüm	2.500
Antalya/Alanya R Blok 1 nolu Bağımsız Bölüm	2.500
Antalya/Alanya R Blok 3 nolu Bağımsız Bölüm	2.500

Gösterilen altı aylık toplam kira gelirleri KDV hariç tutar olup, para birimi Türk Lirası'dır.

**Bu Tebliğ hükümleri çerçevesinde düzenlenen finansal tablo ve bilgiler esas alınarak hesaplanan finansal durum, kârlılık ve borç ödeme durumlarına ilişkin temel rasyolar**

Cari Oran	: 7,02323
Toplam Borç / Aktif	: 0,09583
Kısa Vadeli Borç / Pasif	: 0,04003
Uzun Vadeli Borç / Pasif	: 0,05581
Kısa Vadeli Borç / Toplam Borç	: 0,41766
Dönen Varlık / Aktif Toplamı	: 0,28113
Net Dönem Karı / Aktif Toplamı	: 0,01983
Net Dönem Karı / Özsermaye	: 0,02194

**İşletmenin finansal yapısını iyileştirmek için alınması düşünülen önlemler**

Şirket özkaynaklarına dayalı olarak faaliyet göstermektedir. Şirket masraf ve gider yapısında minimum gider anlayışı ile çalışıldığı için mali yapıyı iyileştirmeye yönelik önlem almayı gerektirecek bir durum yoktur.

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**30 HAZİRAN 2014 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem <b>30.06.2014</b>	Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem <b>31.12.2013</b>
<b>VARLIKLAR</b>		
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>28.287.660</b>	<b>27.030.414</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	17.300	390.379
Finansal Yatırımlar	6.354.451	5.522.009
Ticari Alacaklar		
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	375.229	942.924
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	285.920	108.559
Diğer Alacaklar		
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	662.982	695.000
Peşin Ödenmiş Giderler	20.522.432	19.297.383
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	69.346	74.160
Diğer Dönen Varlıklar	-	-
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>72.333.601</b>	<b>62.254.039</b>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	66.896.344	55.777.438
Maddi Duran Varlıklar	5.430.344	6.476.601
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6.913	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>100.621.261</b>	<b>89.284.453</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**30 HAZİRAN 2014 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	<b>Sınırlı Denetimden Geçmiş Cari Dönem</b>	<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem</b>
<b>KAYNAKLAR</b>		
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>4.027.727</b>	<b>280.863</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	-	-
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	504.557	-
Ticari Borçlar		
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3.265.270	7.635
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	-	5.608
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Borçlar	19.618	19.166
Diğer Borçlar		
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	-	-
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	107.168	248.454
Ertelenmiş Gelirler	110.000	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	21.114	-
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	-	-
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>5.615.737</b>	<b>21.655</b>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5.588.982	-
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	26.755	21.655
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	-	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	-	-
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>90.977.797</b>	<b>88.981.935</b>
Ödenmiş Sermaye	72.000.000	72.000.000
Paylara İlişkin Primler / İskontolar	8.485.793	8.485.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(2.875)	(2.772)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	36.522	36.522
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)	8.462.392	(1.731.186)
Net Dönem Karı / (Zararı)	1.995.965	10.193.578
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>	<b>100.621.261</b>	<b>89.284.453</b>

**AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**  
**SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ**  
**01.01.2014 - 30.06.2014 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU**  
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)

	Sınırlı Denetimden Geçmiş			
	Cari Dönem		Önceki Dönem	
	01.01.- 30.06.2014	01.04.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013	01.04.- 30.06.2013
<b><u>KAR VEYA ZARAR KISMI</u></b>				
Hasılat	9.714.904	1.779.377	132.039.975	95.133.767
Satışların Maliyeti (-)	(7.969.673)	(863.921)	(128.931.971)	(94.178.619)
<b>BRÜT KAR/(ZARAR)</b>	<b>1.745.231</b>	<b>915.456</b>	<b>3.108.004</b>	<b>955.148</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.661.719)	(877.662)	(1.446.237)	(722.035)
Pazarlama Giderleri (-)	(27.502)	(20.076)	(34.284)	(2.660)
Araştırma ve Geliştirme Giderleri (-)	-	-	-	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15.987	10.587	113.398	54.360
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(62.602)	(40.102)	(46.444)	(22.958)
<b>ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>9.395</b>	<b>(11.797)</b>	<b>1.694.437</b>	<b>261.855</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	2.418.756	2.572.053	1.078.264	146.286
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(49.859)	-	(902.593)	(356.042)
<b>FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)</b>	<b>2.378.292</b>	<b>2.560.256</b>	<b>1.870.108</b>	<b>52.099</b>
Finansman Gelirleri	-	-	-	-
Finansman Giderleri (-)	(382.327)	(279.611)	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/(ZARARI)</b>	<b>1.995.965</b>	<b>2.280.645</b>	<b>1.870.108</b>	<b>52.099</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)				
-Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	-	-	-	-
-Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	-	-	-	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)</b>	<b>1.995.965</b>	<b>2.280.645</b>	<b>1.870.108</b>	<b>52.099</b>
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>1.995.965</b>	<b>2.280.645</b>	<b>1.870.108</b>	<b>52.099</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>				
- Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazançları/Kayıpları	0,028	0,032	0,026	0,001
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç</b>				
- Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç	-	-	-	-
<b>AVRASYA GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ</b>				
<b>SINIRLI DENETİMDEN GEÇMİŞ</b>				
<b>01.01.2014 - 30.06.2014 DÖNEMİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>				
(Tüm tutarlar, TL olarak gösterilmiştir.)				
<b>DÖNEM KARI/(ZARARI)</b>	<b>1.995.965</b>	<b>2.280.645</b>	<b>1.870.108</b>	<b>52.099</b>
<b><u>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</u></b>				
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>				
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları / (Azalışları)	-	-	-	-
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(103)	(103)	(1.419)	(2.864)
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar</b>				
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (VERGİ SONRASI)</b>	<b>(103)</b>	<b>(103)</b>	<b>(1.419)</b>	<b>(2.864)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>	<b>1.995.862</b>	<b>2.280.542</b>	<b>1.868.689</b>	<b>49.235</b>

**Üst yönetimde yıl içinde yapılan değişiklikler ve halen görev başında bulunanların adı, soyadı ve mesleki tecrübesi**

**Şirketin Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri**

<b>Yönetim Kurulu</b>	<b>Görevi</b>
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Başkan
Tarık CENGİZ	Üye
Çağla ÖZTÜRK	Üye
Levent GÜMÜŞ	Üye
Derya KAYA	Üye

**Üst Yönetim**

Şirketimiz genel müdürlük görevini 31.01.2014 tarihinden itibaren yürüten Sema İpek ERHAN'ın 08.07.2014 tarihi itibarıyla iş akdi feshedilmiştir. Boşalan Genel Müdürlük görevine 08.07.2014 tarihi itibarıyla vekaleten Yönetim Kurulu Başkanı Sn.Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU atanmıştır.

**Personel ve işçi hareketleri, toplu sözleşme uygulamaları, personel ve işçiye sağlanan hak ve menfaatler**

Şirkette personel ve işçi hareketleri ile toplu sözleşme uygulaması yoktur.

Şirketin 30.06.2014 tarihi itibarıyla 11 personeli mevcuttur. Personele maaş + yemek ücreti verilmekte olup, iş kanununda yer alan sosyal haklardan doğum izni, ölüm izni, evlilik izni ve yıllık izin verilmektedir. Bunun dışında sağlanan herhangi bir hak bulunmamaktadır.

**Yıl içinde yapılan bağışlar hakkında bilgiler**

Dönem içinde yapılmış bağış bulunmamaktadır.

**Merkez dışı örgütlerinin olup olmadığı hakkında bilgi**

Şirket İstanbul ili sınırları içinde faaliyet göstermekte olup, merkez dışı örgütü bulunmamaktadır.

**Genel Kurul**

Dönem içerisinde Genel Kurul ve İlanı Yapılmamıştır.

**PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2013 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	6.371.751	5.912.388
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(a)	72.008.455	61.978.171
<b>C</b>	İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri:III, No:48.1, Md.23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		22.241.055	21.393.894
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri:III, No:48.1, Md.3/(k)	<b>100.621.261</b>	<b>89.284.453</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Seri:III, No:48.1, Md.31	6.093.539	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri:III, No:48.1, Md.23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	Seri:III, No:48.1, Md.31	90.977.797	88.981.935
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		3.549.925	302.518
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>	Seri:III, No:48.1, Md.3/(k)	<b>100.621.261</b>	<b>89.284.453</b>

**PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2013 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri için Tutulan Kısmı	Seri:III, No:48.1,Md.24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Vadeli/vadesizTL/Döviz	Seri:III, No:48.1,Md.24/(b)	17.300	367.819
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1,Md.24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(c)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri:III, No:48.1, Md.28	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Seri:III, No:48.1, Md.31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:III, No:48.1, Md.22(e)	-	-

**PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>	<b>30 Haziran 2013</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
<b>1</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Seri:III, No:48.1, Md.22/(e)	10%	0,00	0,00
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri:III, No:48.1, Md.24/(a), (b)	50%	71,56%	69,41%
<b>3</b>	Para ve sermaye piyasası Araçları ile İştirakler	Seri:III, No:48.1, Md.24/(b)	50%	6,33%	6,62%
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler; Sermaye Piyasası Araçları	Seri:III, No:48.1, Md.24/(c)	49%	0,00%	0,00%
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/Arazi	Seri:III, No:48.1, Md.24/(d)	20%	0,00%	0,00%
<b>6</b>	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri:III, No:48.1, Md.28/A	10%	0,00%	0,00%
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı	Seri:III, No:48.1, Md.31	500%	6,06%	0,00%
<b>8</b>	Vadeli/ Vadesiz TL/ Döviz	Seri:III, No:48.1, Md.22/(e)	10%	0,02%	0,42%



## **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum**

Kurumsal yönetim yaklaşımımız, eşitlik, şeffaflık, hesap verilebilirlik ve sorumluluk kavramları üzerine kurulmuştur. Bu çerçevede, Şirket yönetimimiz pay ve menfaat sahiplerine eşit davranmayı ve olası çıkar çatışmalarının önüne geçmeyi, ticari sır niteliğindeki ve henüz kamuya açıklanmamış bilgiler hariç olmak üzere, Şirket ile ilgili finansal ve finansal olmayan bilgilerin zamanında, doğru, eksiksiz, anlaşılabilir, yorumlanabilir, düşük maliyetle kolay erişilebilir bir şekilde kamuya duyurulmasını; Yönetim Kurulu üyelerinin esas itibariyle anonim şirket tüzel kişiliğine ve dolayısıyla pay sahiplerine karşı olan hesap verme zorunluluğu taşıdığını ve şirket adına yapılan tüm faaliyetlerin mevzuata, Esas Sözleşmeye ve Şirket için düzenlemelere uygun olduğunu ve denetlendiğini beyan ve taahhüt eder.

**II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliğ 03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir . Bu raporda yer alan 30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri:IV, No:56) ile 19/3/2008 tarihli ve 26821 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Sermaye Piyasası Kanunu’na Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Tebliği (Seri:IV, No:41) yürürlükten kaldırılmıştır.**

### **Yatırımcı ilişkiler Birimi**

Yatırımcı ilişkiler bölümü yöneticisi olarak 27.06.2014 tarihinde atanan Sn.Sema İpek ERHAN’ın iş akdi 08.07.2014 tarihinde fesh edilmiş olup boşalan Yatırımcı ilişkiler bölümü yöneticiliği görevine henüz atama yapılmamıştır.

Pay Sahipleri ile ilişkiler birimi irtibat numaraları;  
Telefon: 0212 344 12 88 Faks: 0212 344 12 86

İletişim Adresi : Büyükdere Cad.No:171 Metrocity A Blok K:17 1.Levent/Şişli/İSTANBUL

### **Pay Sahiplerinin bilgi edinme haklarının kullanımı**

Dönem içerisinde beş adet pay sahibi telefonla, Genel Kurul tarihi, kar payı dağıtımı yapıp yapılmayacağı ile ilgili bilgi talebinde bulunmuştur. Pay sahipleri, şirketin Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapmış olduğu açıklamalar çerçevesinde bu konularda bilgilendirilmiştir.

### **Genel Kurul Bilgileri**

Genel Kurul ve ilanı yapılmamıştır.

### **Kar Payı Hakkı,**

Şirketimizin karına katılım konusunda herhangi bir imtiyaz bulunmamaktadır. Şirketimizin kar dağıtım politikası mevcut olup, kar dağıtım tebliğ çerçevesinde yeni düzenlemeler üzerinde çalışılmaktadır.

Şirketimiz mevcut kar dağıtım politikası;

“Şirketimiz büyüme politikası ve pay sahiplerinin beklentileri dikkate alınarak 2006 yılı ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikalarının belirlenmesine karar verilmiş olup, Kurumsal Yönetim İlkeleri kapsamında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuatlar çerçevesinde, 2006 ve izleyen yıllara ilişkin kar dağıtım politikasının;

- Şirketin mali yapısı, karlılık durumu ve genel ekonomik konjonktür göz önünde bulundurularak, her yıl oluşabilecek dağıtılabilir net karın, ortaklığın sermaye yapısını ve portföy değerini olumsuz yönde etkilemeyecek oranda en az %20’sinin nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde dağıtılması,
- Birinci temettü tutarının Şirket ödenmiş/çıkarılmış sermayesinin %5’inden az olması durumunda söz konusu tutarın dağıtılmadan ortaklık bünyesinde bırakılabileceği hususunun da dikkate alınarak Genel Kurul’un onayına sunulması;

şeklinde oluşturulmasına, şirketimiz kar dağıtım politikasının değişen koşullara uygun olarak gözden geçirilebilmesine” şeklindedir.

## **Payların Devri**

Şirket Esas Sözleşmesinde pay devrini kısıtlayan herhangi bir hüküm bulunmamaktadır.

## **Şirket Bilgilendirme Politikası**

Şirketimiz Bilgilendirme politikası 10/05/2012 tarihli yönetim kurulu toplantısında güncellenmiştir, Şirketimiz bilgilendirme politikası [www.avrasyagyo.com.tr](http://www.avrasyagyo.com.tr) adresinde ilan edilmektedir. Hazırlanmasından Pay sahipleriyle ilişkiler birimi ve kurumsal yönetim komitesi, yürütülmesinden yönetim kurulu sorumludur. SPK'nın Özel Durumlar Tebliği(II-15.1) çerçevesinde oluşturulacak olan yeni bilgilendirme politikası hakkında çalışmalar devam etmektedir.

Sorumluluğu olan kişiler;

Derya KAYA Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı  
Levent GÜMÜŞ Kurumsal Yönetim Komite Üyesi

## **Şirket İnternet Sitesi ve İçeriği**

Şirketimize ait bir internet sitesi bulunmakta olup adresi [www.avrasyagyo.com.tr](http://www.avrasyagyo.com.tr)'dir. Sitemizde İngilizce dil seçeneği bulunmakta olup, tüm bilgileri kapsamamaktadır. Tüm bilgilerin İngilizceye çevrilmesi için çalışmalarımız devam etmektedir.

İnternet sitesinde

- Ticaret sicil bilgileri
- Son durum itibarıyla ortaklık ve yönetim yapısı
- İmtiyazlı paylar hakkında detaylı bilgi
- Esas Sözleşmesinin son hali
- Özel durum açıklamaları
- Faaliyet Raporları
- Periyodik mali tablo ve raporlar
- İzahnameler ve halka arz sirkülerleri
- Genel Kurul toplantılarının gündemleri
- Hazirun cetveli ve toplantı tutanakları
- Vekaleten oy kullanma formu
- Sermaye piyasası araçlarının değerine etki edebilecek önemli Yönetim Kurulu kararlarının toplantı tutanakları
- Bilgi Toplumu Hizmetleri

bilgileri sitede mevcuttur.

## **Faaliyet Raporu**

Şirketimiz faaliyet raporlarında, Kurumsal Yönetim İlkelerinde sayılan bilgilere yer verilmektedir.

## **İnsan Kaynakları politikası**

Şirketimizde herhangi bir insan kaynakları yönetimi oluşturulmamıştır ancak personel işlerinin takibi amaçlı bir kişi tarafından bu görev yürütülmektedir.

## **Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk**

Şirket etik kuralları internet sitesi vasıtasıyla kamuya açıklanmamıştır. Kamuya yönelik herhangi bir faaliyetimiz bulunmamaktadır.

## Yönetim Kurulu Yapısı ve Oluşumu

Şirketimiz yönetim kurulu aşağıdaki gibidir. Şirket işleri ve yönetimi, genel kurul tarafından yönetim kurulu tarafından yürütülür.

Adı Soyadı	Ünvanı	İcracı Olup Olmadığı	Görev Süresi
Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU	Yönetim Kurulu Başkanı	İcracı	1 Yıl
Tarık CENGİZ	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı	1 Yıl
Çağla ÖZTÜRK	Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil	1 Yıl
Levent GÜMÜŞ	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil	1 Yıl
Derya KAYA	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	İcracı Değil	1 Yıl

Şirketimiz yapısı gereği yönetim kurulunda bağımsız üye bulunması zorunlu olup yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görev veya görevler alması belli kurallara bağlanmamış ve sınırlandırılmamıştır. Dönem içerisinde Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Nurkan ZAIM 29.01.2014 tarihinde istifa etmiş olup boşalan bağımsız yönetim kurulu üyeliğine Derya KAYA 29.01.2014 tarihinde atanmıştır. Yönetim Kurulu üyesi Haluk TAN yönetim Kurulu üyeliğinden 25.02.2014 tarihinde istifası ile boşalan yönetim kurulu üyeliğine 25.02.2014 tarihinde Çağla ÖZTÜRK atanmıştır.

### Yönetim Kurulu Üyelerinin Özgeçmişleri:

#### Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU – Yönetim Kurulu Başkanı

Fatih Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi mezunu olan Fatma ÖZTÜRK GÜMÜŞSU mesleki kariyerine 2005 yılında Metro Turizm Seyahat Organizasyon ve Tic.A.Ş.'de staj yaparak başlamıştır. Takip eden yıllarda Metro Grubu bünyesinde farklı şirketlerde hissedar ve yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmıştır. Halen Atlas Menkul Kıymetler Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyeliği görevini yürütmektedir. Yıldız Teknik Üniversitesi İşletme Yönetimi bölümünde yüksek lisans yapmaktadır.

#### Tarık CENGİZ – Yönetim Kurulu Üyesi

Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi mezunu olan Tarık CENGİZ, 1989 – 1991 yılları arasında Akbank T.A.Ş.'de Teftiş kurulunda müfettiş olarak görev yapmış, 1991 – 1993 yılları arasında Vakıfbank Menkul Kıymetler Yatırım Danışmanı olarak çalışmıştır. 1993 – 1999 yılları arasında Bayındır Menkul Kıymetler Ankara Şubesi Müdürü olarak görev yapmış. 1999- 2002 yılları arasında 21.dönem Samsun Milletvekili olarak Plan Bütçe Komisyonu Üyesi olarak görev yapmıştır. Halen Metro Ticari ve Mali Yatırımlar Holding A.Ş. bünyesindeki şirketlerde yönetim kurulu üyesi ve Metro Altın İşletmeciliği İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmaktadır.

#### Çağla ÖZTÜRK – Yönetim Kurulu Üyesi

Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Bölümü mezunudur.2013 yılı içerisinde Helvacı Hukuk Bürosu Danışmanlık Bürosunda, 2014 yılı içerisinde Haselçin Hukuk Bürosunda Staj yapmıştır.

#### Levent GÜMÜŞ – Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

Dokuz Eylül Üniversitesi İ.İ.B.F.İktisat Bölümü Mezunu olan Levent GÜMÜŞ, Mesleki kariyerine 1990 yılında başlamıştır. Akbank T.A.Ş.'de 1990-1993 yılları arasında Müfettiş Yardımcısı, 1993 – 1996 yılları arasında Müfettiş, 1996 – 1997 yılları arasında Ege Bölge Müdür Yardımcısı, 1998 - 2000 yılları arasında Şube Müdürü, 2001 – 2002 yılları arasında Samsun Bölge Müdürü olarak görev yaptıktan sonra 2003 – 2008 yılları arasında Pomza Export Madencilik A.Ş.'de İdari ve Finansal İşler Koordinatörü olarak görev yapmıştır. 2009 yılından itibaren kendi firması olan CT Yapı Kimyasalları Ltd. Şti'de çalışmaktadır. Avrasya Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

#### Derya KAYA – Yönetim Kurulu Üyesi ( Bağımsız )

Anadolu Üniversitesi İktisat Fakültesi mezunudur. 1996 -1997 yılları arasında Bumerang Menkul Değerler A.Ş.'de göreve başlamıştır. 1998-2006 yıllarında Bumerang Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Takas, operasyon muhasebe sorumlusu olarak görev yapmıştır. 2006-2010 yılları arasına Bumerang Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de

Yönetim kurulu Üyeliği, Finans Yönetmeni, İç kontrol sorumlusu, Kurumsal Yönetim Koordinatörü ve Pay Sahipleri ile ilişkiler sorumlusu görevlerini yürütmüştür. 2011-2013 yılları arasında Cosmos Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Kurumsal Yönetim Koordinatörü, Muhasebe Müdür, Genel Müdür ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerini yürütmüştür.

### **Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler**

#### **Denetimden Sorumlu Komite**

Levent GÜMÜŞ	Başkan
Derya KAYA	Üye

#### **Kurumsal Yönetim Komitesi**

Derya KAYA	Başkan
Levent GÜMÜŞ	Üye

#### **Riskin Erken Saptanması Komitesi**

Levent GÜMÜŞ	Başkan
Derya KAYA	Üye

### **Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması**

Yönetim Kurulu risk yönetimine ve iç denetime ilişkin faaliyetleri esas itibariyle ilgili Komiteler vasıtasıyla gözetir.

Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak maksadıyla Riskin Erken Tespiti Komitesi tarafından yürütülmektedir. Ortaklığımızda temelde bir sermaye piyasası kurumu olarak risk yönetimine önem vermekte ve geliştirmek için çalışmalarına devam etmektedir.

İç Denetime ilişkin faaliyetleri yönetmekte olan Denetim Komitesi ise; söz konusu fonksiyonu yerine getirirken Bağımsız Dış Denetim işlemlerini gerçekleştiren kuruluşların bulgularından faydalanmaktadır.

### **Şirketin Stratejik Hedefleri**

Şirket'imiz düşük risk optimal karlılık hedefi ile bir tarafta portföyünü istikrarlı bir şekilde büyütmeyi hedeflerken, diğer tarafta ülkemize katma değer sağlayan yatırımları hayata geçirmeyi gaye edinmiştir.

#### **Stratejik Hedefler**

Şirket portföyünü, düzenli kira getirisi ve değer artışı ile yüksek kazançlar sağlayacak ticari gayrimenkullerden oluşturmayı ana yatırım politikası olarak benimsemiştir. Şirket yatırımlarını öncelikli olarak yurtiçinde gerçekleştirmeyi planlamakla birlikte, uygun yatırım fırsatlarının bulunması durumunda yurtdışında da başka projelerle ilgilenmeyi düşünebilir.

Şirket yatırımlarında yüksek risk-yüksek getiri yerine, düşük risk-optimal karlılığı ana ilke olarak belirlemiştir. Buna göre Şirket, risk içeren büyük konut projelerine kıyasla, devamlı kira getirisi mevcut, gayrimenkul projelerine öncelik vererek sürdürülebilir karlılık için çalışacaktır.

Ticari Gayrimenkul Yatırımları ile büyümeyi düşünen Şirket için, kısa vadeli hedefler arasında konut projelerine yatırım bulunmamaktadır. Ancak potansiyel karlılığı yüksek olan konut projeleri, Şirket'in belirli bir büyüklüğe ulaşması sonrasında uzun vadeli hedefleri içerisinde yer alabilir.

Yine Şirket'in düşük risk-optimal karlılık ilkesi gereği, yatırımlarının büyük bir bölümünü özkaynakları ile geri kalan kısmını ise banka kredileri ile finanse etmeyi planlamaktadır.